

➤ Thema 02 : Umnutzung für das Wohnen

## Düsseldorf: Living Circle

Umbau eines Bürokomplexes zu einem ungewöhnlichen Wohnquartier



Preisträger

Bauherr Bauwert CA Grafenberger Allee GmbH, Bad Kötzing  
Architektur Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure, Düsseldorf  
Freiraum FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH, Düsseldorf  
Statik Kempen Krause Hartmann Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf

Anzahl der Wohnungen: 340  
Wohnfläche insg.: 30.165 m<sup>2</sup>  
Baukosten brutto  
(KG 300 + KG 400): 1.724 € /m<sup>2</sup>(WF)  
Nettokaltmiete: 8,50 - 11,65 € /m<sup>2</sup>  
Primärenergiebedarf: 2,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Spez. Transmissions-  
wärmeverlust: 0,37 W/(m<sup>2</sup> K)  
Endenergiebedarf: 49,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Foto:Harald Wennemar





Lageplan  
Nach der Aufgabe der Büronutzung sind bezahlbare Mietwohnungen, eine vierzügige Kindertagesstätte sowie eine Fläche für Einzelhandel entstanden.



Andreas Hagemann

Das derzeit größte Umnutzungsprojekt dieser Art in Deutschland

**Kurzporträt**

Die Umnutzung leerstehender, nicht mehr zeitgemäß nutzbarer Bürobauten in Wohnraum ist eine aktuelle Aufgabe. Der Bürokomplex aus dem Baujahr 1991 konnte nach 20 Jahren Nutzung nicht weiter als Büro vermietet werden. Angesichts des zunehmenden Wohnungsbedarfs in Düsseldorf entschied sich die Bauherrin für eine Umnutzung zu Wohnungen. Die not-

wendige Änderung des Bebauungsplanes wurde im vereinfachten Verfahren mit breiter politischer Zustimmung zügig durchgeführt. Unter Beibehaltung der Grundform entstand ein Wohnquartier mit 340 Wohnungen mit weitgefächertem Wohnungsmix in innenstadtnaher Lage. Die Baukosten für die Kostengruppen 300 und 400 blieben mit ca. 1.700 €/qm trotz des ungewöhnlichen Umbaus im vertretbaren Rahmen.

Die kreisrunden Freiräume bieten heute hohe Aufenthaltsqualitäten und vernetzen das Projekt mit dem umgebenden Stadtquartier. Die Jury würdigt den Mut der Bauherrin, die diesen großen Bürokomplex mit seiner eigenwilligen Formensprache und hohen Dichte zu Wohnungen umgebaut hat.

Harald Wennemar



Der Gebäudekomplex wird nicht wie üblich abgerissen. Stattdessen wurden die städtebaulichen Qualitäten herausgearbeitet und der Rohbau weitergenutzt.



Kreisrunde Innenhöfe mit differenzierten Freiräumen schaffen individuelle Wohnatmosphären



Marios Meisen

Privatgärten werden durch halbprivate Spielbereiche ergänzt.



Ute-Kaiser-Industrial

Herausforderung: Trotz der kreisförmigen Gebäudekonturen musste eine Standardmöblierung sichergestellt werden.